

Beschlussvorlage

2025/SVS/172

öffentlich

Stadtvertretung der Reuterstadt

Stavenhagen

Beschluss über die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gewerbe- und Sondergebiet "Reutereiche" der Reuterstadt Stavenhagen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeiter:</i> Birgitt Hohenegger	<i>Datum</i> 13.08.2025 <i>Einreicher:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	08.09.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	17.09.2025	N
Stadtvertretung der Reuterstadt Stavenhagen (Entscheidung)	25.09.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Beschluss über die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gewerbe- und Sondergebiet „Reutereiche“ der Reuterstadt Stavenhagen

1. Für das Grundstück Werdohler Straße 4, Gemarkung Stavenhagen, Flur 8, Flurstücke 70/111 und 71/22, soll der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbe- und Sondergebiet Reutereiche“ hinsichtlich der Gebietseinstufung mit Zweckbestimmung ergänzt werden. Ziel der Planänderung ist die zusätzliche Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung des ehemaligen Hotels „Reutereiche“ in eine Seniorenwohngemeinschaft mit ambulanter Pflege und Betreuung.
2. Das Verfahren soll auf der Grundlage des § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – geführt werden.
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 2 BauGB abgesehen, weil in einer noch bekanntzugebenden Frist Gelegenheit gegeben wird, sich zur Planung zu äußern.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
5. Die Kostenübernahme der Planänderung durch die Philia Intensiv Brandenburg GmbH & Co. KG (Bauantragstellerin) wird in einem Städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Stavenhagen geregelt.

Sachverhalt

Der betreffende Teilbereich des Grundstücks, gelegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbe- und Sondergebiet des Reutereiche“, ist als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Der

Bebauungsplan ist seit April 1992 rechtskräftig.

Im Zuge der Erstellung der Bauantragsunterlagen für eine Nutzungsänderung wird die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Möglichkeit einer Umnutzung ist in diesem Fall dadurch eingetreten, dass die Hotelnutzung aufgegeben wurde und die bestehende bauliche Gesamtanlage eine neue, planungsrechtlich vertretbare Nutzung erhalten soll und somit ein Leerstand und ggf. das Brachfallen des Objektes vermieden werden kann. Die Standortlage, die Größe des Objekts und die räumlichen Gegebenheiten sind prinzipiell mit den Anforderungen der neuen Nutzung vereinbar und bieten mit überschaubarem Aufwand die Möglichkeit einer baulichen Anpassung.

Die angestrebte Wohnnutzung als Gemeinschaftsanlage mit ambulanter Betreuungs- und Pflegeangebot stellt eine besondere Wohnform dar, die durch das Änderungsverfahren des Bebauungsplans Klarheit über evtl. Schutzmaßnahmen (z.B. Schallschutz) bringen soll, sodass für die umliegenden Gewerbenutzungen keine nachbarrechtlichen Interessen beeinträchtigt werden. Insofern ist die beabsichtigte Umnutzung auch eine Reaktion auf den Bedarf einer Anlage für soziale Zwecke zu sehen, die zu der bestehenden gewerblichen Nutzung auf angrenzenden Grundstücken in keinem Widerspruch zu nachbarlichen Interessen stehen soll und keine Nutzungseinschränkungen im Rahmen der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans für benachbarte Grundstücke auslösen darf.

Bei Nichtumsetzung der Planungsabsichten für die Seniorenwohngemeinschaft mit ambulanter Pflege und Betreuung gilt die Zweckbestimmung „Hotel“ weiterhin.

Die Bauantragstellerin ist nicht Grundstückseigentümerin. Sie strebt eine vorzeitige befristete Nutzungsaufnahme an.

Die Verwaltung schlägt vor, das Planverfahren für die 6. Änderung des B-Planes Nr. 1 mit dem Aufstellungsbeschluss zu eröffnen mit dem Ziel, Rechtssicherheit für die Beteiligten unter Würdigung aller Interessen zu erreichen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja	Nein x		
1. Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten) €	2. Jährliche Folgekosten/ -lasten €	3. Finanzierung/ Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf) €	4. Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulatorische Kosten) €
Veranschlagung im Ergebnishaushalt im HH-Jahr: Sachkonto:	Veranschlagung im Finanzhaushalt im HH-Jahr: Finanzkonto:		Keine Veranschlagung

Anlage/n

1	Lageplan_AB_Reutereiche_2025-08-14 (öffentlich)
---	---

Ausschnitt für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Reutereiche" der Stadt Stavenhagen

